



TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA
(Prov. di Sassari)

PROCEDURA N. 158-2020 R.G.E.

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da

RIVIERA NPL S.R.L.

Contro

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

IL C.T.U.

Ing. Gian Paolo SANNA
Via Dettori, 42
07029 Tempio Pausania (SS)

IL MAGISTRATO ISTRUTTORE

Dott.ssa Costanza TETI



ESECUZIONE IMMOBILIARE DEL TRIBUNALE DI TEMPIO P. (SS)
Procedura n. 158/2020 R.G.E.

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Giudice Istruttore: Dott.ssa Costanza TETI
Procedimento promosso da: RIVIERA NPL S.r.l.
Contro:
Rinvio 11.10.2022

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto Ing. Gian Paolo SANNA con studio in Tempio Pausania, via Dettori, 42 in data 04/09/2021 ha prestato giuramento in qualità di esperto ed il giudice dell'esecuzione gli ha posto i quesiti di cui al verbale di udienza, integrato delle "Disposizioni generali in materia di esecuzioni immobiliari".

L'accesso all'immobile è stato effettuato in data 18/02/2022 alla presenza del tecnico dell'IVG Geom. Mario Addis.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Quesito 1:

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. ,2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed eventuali carenze nella continuità delle trascrizioni; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

Alla istanza di vendita sono stati allegati i seguenti documenti:

- certificato notarile sostitutivo della documentazione ex art. 567 c.p.c. attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Da tale certificato risulta quanto segue:

CERTIFICAZIONE NOTARILE IPOTECARIA E CATASTALE

ai sensi dell'art.567 comma II, c.p.c.

RICHIEDENTE:

- "RIVIERA NPL S.R.L.", con sede in Conegliano (TV), codice fiscale 04972800264;

A CARICO DI:

-

* * *

OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Piena proprietà di unità immobiliare sita in **Olbia** alla via Montale n.92, così distinta al **Catasto Fabbricati** di detto Comune:

*** Foglio 43, particella 1172, VIA EUGENIO MONTALE n. 43, piano: S1-T-1, zona cens.1, categoria A/3, classe 1, consistenza 11,5 vani, superficie catastale totale 269 mq, totale escluse aree scoperte 238 mq, r.c. euro 801,80**

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/11/2020 prot.n.SS0069465 in atti dal 20/11/2020
VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO n.23873.1/2020.



Il sottoscritto dottor FABIO COSENZA, Notaio in Sasso Marconi (BO), iscritto nel ruolo del Collegio notarile del Distretto di Bologna, in adempimento dell'incarico conferitogli e sotto la propria responsabilità,

DICHIARA

che dall'esame della documentazione consegnatagli, dalla consultazione dei registri dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di TEMPIO PAUSANIA Territorio Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare

E' RISULTATO QUANTO SEGUE.

Il bene sopra descritto risulta di piena ed esclusiva proprietà di

A tutto il giorno **15** (quindici) **gennaio 2021** (duemilaventuno) quanto oggetto della presente relazione risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri ad eccezione di quanta sotto indicato.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

TRASCRIZIONI:

1) Atto esecutivo o cautelare Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Tempio Pausania - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 25 novembre 2020 al Reg. Gen. n.9154 Reg. Part. n. 6566;

a favore:

- "RIVIERA NPL S.R.L.", con sede in Conegliano (TV), codice fiscale 04972800264;

contro:

titolo:

- atto giudiziario - Ufficiale Giudiziario di Tempio Pausania il giorno 24 ottobre 2020 Rep. n.804/2020;

grava:

- il bene oggetto della presente relazione.

ISCRIZIONI:

1) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso 'Agenzia del Territorio di Tempio Pausania - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 26 gennaio 2010 al Reg. Gen. n.837 Reg. Part. n.118, per la somma di euro 1.000.000,00 (unmilione) a fronte di un capitale di euro 500.000,00 (cinquecentomila) della durata di anni 10 (dieci);

a favore:

- "BANCA CARIGE S.P.A. - CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA", con sede in Genova, codice fiscale 03285880104 con domicilio ipotecario eletto in Genova, alla via Cassa di Risparmio n.15;

contro:

titolo:

- atto a ministero Notaio in Olbia dott. Gianfranco Giuliani in data 18 gennaio 2010 Rep. n.212755 Race. n.44142;

grava:

- il bene oggetto della presente relazione.

2) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Tempio Pausania - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 2 aprile 2012 al Reg. Gen. n.3102 Reg. Part. n.343, per la somma di euro 45.000,00(zero) a fronte di un capitale di euro 39.603,20 (trentanovemilaseicentotré e venti);

a favore:

- "C.L.A.M. COOPERATIVA ALLEVATORI MOLLUSCHI SOC. COOP.", con sede in Chioggia (VE) - codice fiscale 00273790279;

contro:



titolo:

- atto giudiziario del Tribunale di Venezia - Sez. Chioggia del giorno 15 marzo 2012 Rep. n. 53/2012;

grava:

- tra gli altri il bene oggetto della presente relazione.

3) Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Tempio Pausania - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 6 gennaio 2018 al Reg. Gen. n.4828 Reg. Part. n.701, per la somma di euro 51.678,90 (cinquantunomilaseicentosestantotto e novanta) a fronte di un capitale di euro 25.839,45 (venticinquemilaottocentotrentanove e quarantacinque);

a favore:

- "AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE", con sede in Roma, codice fiscale 13756881002, con domicilio ipotecario eletto in Sassari alla via Piandanna n. 10/E;

contro:

titolo:

- altro atto - Agenzia delle entrate - Riscossione in data 5 giugno 2018 Rep. n. 2660/10218;

grava:

- tra gli altri il bene oggetto della presente relazione.

TITOLI DI PROVENIENZA NEL VENTENNIO

Al ventennio bene oggetto della presente relazione risultava di proprietà di

, per averlo acquistato in forza di atto a ministero Notaio in Olbia dott. Gianfranco Giuliani in data 26 giugno 2000 Rep. n.173568, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania il giorno 7 luglio 2000 Reg. gen. 5198 Reg. Part. 3599.

Si segnala come con atto a ministero Notaio in Olbia dott. Eugenio Castelli in data 14 giugno 2013 Rep. n. 14179 Race. n.42118, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania il giorno 28 giugno 2013 Reg. Gen. 5239 Reg. Part. 3857, il bene oggetto della presente relazione è stato costituito in fondo patrimoniale.

Sasso Marconi (BO), li 15 gennaio 2021

Fabio Cosenza Notaio

Si allega copia dell'atto di compravendita.

Quesito 2:

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, rd interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

2.1 - Caratteristiche degli immobili:

L'appartamento si trova in Via Montale al civico 92.

Fa parte di un corpo di fabbrica costituito da due unità unifamiliari (villini) di cui quello oggetto della presente relazione affaccia su Via Montale.

E' una costruzione signorile, ultimata nei primi anni 2000, la struttura è in muratura di tamponamento con telai in C.A. e solai in latero-cemento.



L'appartamento è composto da un piano terra, un piano primo e un piano seminterrato. Si tratta di un villino costruito in aderenza su un lato ad un'altra unità immobiliare della stessa tipologia.

Risulta dotato di un cortile della superficie di 210 mq circa con muretto di recinzione.

L'immobile si affaccia su strada pubblica (Via Montale) con tre cancelli:

- Un cancelletto in ferro di ingresso all'abitazione;
- Un cancello rivestito in legno che porta a un posto auto coperto da una tettoia in legno;
- Un cancello in ferro che apre su un vialetto carrabile d'accesso in comune tra i due villini, e porta al porticato sul retro dell'abitazione;

Al piano terra troviamo:

- Vialetto che porta a una piccola veranda coperta di ingresso
- Soggiorno/sala
- Studio
- Disimpegno con WC
- Sala Pranzo
- Cucina
- Lavanderia/dispensa
- Vialetto laterale carrabile con posto auto coperto da una tettoia in legno
- Porticato di accesso sul lato posteriore

Sia la cucina che la Sala da pranzo si affacciano su verande coperte che danno sul cortile.

Attraverso una scala interna si raggiunge il primo piano in cui abbiamo:

- Camera da letto padronale con annesso bagno ad uso esclusivo
- Due camere da letto
- Bagno comune
- Spogliatoio

Attraverso una scala interna o anche una esterna si raggiunge il piano seminterrato in cui abbiamo:

- Locale di sgombero (Cantina)
- Piccolo disimpegno
- Centrale termica
- Bagno di servizio

L'immobile si presenta in uno stato di manutenzione più che buono e risulta occupato dall'inquilino con regolare contratto di locazione.

Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera di buona qualità, alcuni dotati di persiane, altri di inferriate.

L'impianto elettrico risulta di serie commerciale, i frutti sono di serie medio-alta, il quadro elettrico presenta linea prese, linea luci.



L'impianto di riscaldamento è costituito da un Chiller che fa capo ad un impianto fotovoltaico installato in copertura della potenza di 6,5 kW dotato di sistema di accumulo, inoltre sempre in copertura abbiamo due pannelli solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria, la vecchia caldaia a gasolio presente nel seminterrato risulta pertanto in disuso.

L'impianto per quanto detto sopra conferisce una discreta efficienza energetica all'abitazione, elevandone la qualità e il comfort.

I pavimenti come pure i rivestimenti sono in ceramica ad eccezione della camere da letto che sono pavimentate in Parquet, i bagni sono dotati di sanitari del tipo a pavimento con rubinetteria monoforo di serie commerciale medio-alta e in condizioni di manutenzione molto buone.

Le porte interne sono in legno e dotate di maniglie metalliche, la qualità degli infissi è comunque buona.

L'impianto idrico fognario risulta funzionante.

L'intonaco interno è al civile.

2.2 - Apprezamenti generali e caratteristiche dell'area:

La posizione dell'immobile è da ritenersi BUONA, infatti, la zona in cui esso viene a trovarsi risulta ben servita da viabilità urbana che consente di raggiungere in pochi minuti il centro storico cittadino e a poca distanza dal porticciolo turistico.

2.3 - Consistenza:

Per una pratica quantificazione del valore complessivo si ritiene ragionevole procedere al calcolo della superficie commerciale equivalente.

- La superficie, lorda (compreso lo spessore dei muri) dell'appartamento si calcola pari a 115,00 mq circa per il piano terra, 84,00 mq circa per il piano primo (escludendo il vano scala), in totale 199,00 metri quadrati circa;
- La superficie, lorda (compreso lo spessore dei muri) del piano seminterrato si calcola pari a 78,00 mq circa;
- La superficie delle tre verande coperte risulta di $(5.20+7.0+9.50) = 21,70$ metri quadrati circa;
- La superficie del porticato sul retro risulta di 16,50 metri quadrati circa;
- La superficie della tettoia esterna a copertura del posto auto risulta di 20,00 metri quadrati circa
- La superficie del giardino esterno risulta di 210,00 metri quadrati circa.

La superficie commerciale dell'appartamento con annessa veranda e cantina risulta di 113,00 metri quadrati circa, avendo "pesato" le verande, il porticato, la tettoia e il giardino con un'aliquota del 30%, e il piano seminterrato con un'aliquota del 65%, il tutto secondo la seguente tabella:

Immobile	Superficie lorda	Peso in %	Sup. Comm. Equivalente
Appartamento	199,00	100	105,00
Piano Seminterrato	78,00	65	50,70
Verande coperte	21,70	30	6,51
Porticato sul retro	16,50	30	8,25
Tettoia posto auto	20,00	30	6,00
Giardino	210,00	30	63,00
Totale sup. commerciale equivalente appartamento			239,46



Quesito 3:

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Il pignoramento riguarda la proprietà dei beni per intero.

Il civico indicato nel pignoramento è il numero 92, in realtà a causa di variazione toponomastica il civico corretto risulta il numero 43.

I dati riportati nel pignoramento consentono comunque l'univoca individuazione del bene.

Gli immobili oggetto del pignoramento sono i seguenti:

- in Comune di Olbia, Via Montale N°92, casa di civile abitazione da cielo a terra composta da catastali vani 11,5 (undici virgola cinque) dislocati ai piani seminterato, terra e primo, con annesso terreno di pertinenza adibito a giardino, confinante con detta via, proprietà immobiliare europea Spa o aventi causa per più lati, salvo altri.
- Quanto sopra distinto nel Catasto Fabbricati al Foglio 43, particella 1172, cat.A/3, ZC.1, cl.1, vani 11,5 Via Montale n.92 piano S1-T-1 R.C. Euro 801,80.

Quesito 4:

Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, inserendo nell'elaborato peritale la planimetria catastale;

L'immobile risulta regolarmente accatastato e i dati sono i seguenti:

Catasto Fabbricati del Comune di Olbia al Foglio 43, particella 1172, cat.A/3, ZC.1, cl.1, vani 11,5 Via Montale n.92 piano S1-T-1 R.C. Euro 801,80.

L'immobile è inserito in mappa ed identificabile.

Quesito 5:

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Nel P.d.F. di Olbia l'immobile risulta nella zona C1 Espansione residenziale.

Quesito 6:

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli



immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, 1 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

La costruzione è stata realizzata nei primi anni 2000 in forza della Concessione Edilizia n. 1507 del 23/02/2001, di cui si allega copia.

Relativamente all'agibilità, dagli atti depositati in Comune risulta che essa NON risulta rilasciata.

Alla data del sopralluogo, esaminata la planimetria Catastale e quella di progetto, confrontate le stesse con lo stato dei luoghi risultano piccole modifiche interne non sostanziali:

- Il piano seminterrato risulta servito da scala a chiocciola invece che in muratura e presenta una diversa separazione dei vani per alloggiare la centrale termica e il wc;
- Al piano terra abbiamo un piccolo vano-armadio al lato dell'ingresso;
- La scala interna che porta al piano primo è a vista invece che inclusa in un vano

trattasi comunque di piccole modifiche interne che non alterano gli ambienti, la volumetria né la superficie dell'immobile.

Tali modifiche sono facilmente sanabili con un costo massimo per la pratica di € 3'000,00.

Quesito 7:

Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico, ovvero il diritto sul bene del debitore pignorato non è derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Quesito 8:

Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Trattasi di abitazione unifamiliare non facente parte di condominio.

Quesito 9:

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati. dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Considerata la tipologia del bene non si ritiene possibile suddividerlo in più lotti.

Quesito 10:

Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti. (ed ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati. dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli



eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

L'immobile è di proprietà del Sig.
allegate.

nella quota di 1/1 come si può vedere nelle Visure

Quesito 11:

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene e dovrà esprimere un parere in ordine alla congruità del canone di locazione;

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta locato e occupato dai locatari (si allega copia del contratto di locazione).

Quesito 12:

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Non applicabile.

Quesito 13:

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli:

Nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento sopra indicato l'unità immobiliare innanzi descritta ha formato oggetto, delle seguenti formalità:

1) Atto esecutivo o cautelare Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Tempio Pausania - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 25 novembre 2020 al Reg. Gen. n.9154 Reg. Part. n. 6566;

a favore:

- "RIVIERA NPL S.R.L.", con sede in Conegliano (TV), codice fiscale 04972800264;

contro:

titolo:

- atto giudiziario - Ufficiale Giudiziario di Tempio Pausania il giorno 24 ottobre 2020 Rep. n.804/2020;

ISCRIZIONI:



1) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso 'Agenzia del Territorio di Tempio Pausania - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 26 gennaio 2010 al Reg. Gen. n.837 Reg. Part. n.118, per la somma di euro 1.000.000,00 (unmilione) a fronte di un capitale di euro 500.000,00 (cinquecentomila) della durata di anni 10 (dieci);

a favore:

- "**BANCA CARIGE S.P.A. - CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA**", con sede in Genova, codice fiscale 03285880104 con domicilio ipotecario eletto in Genova, alla via Cassa di Risparmio n.15;

contro:

titolo:

- atto a ministero Notaio in Olbia dott. Gianfranco Giuliani in data 18 gennaio 2010 Rep. n.212755 Race. n.44142;

2) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta presso l 'Agenzia del Territorio di Tempio Pausania - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 2 aprile 2012 al Reg. Gen. n.3102 Reg. Part. n.343, per la somma di euro 45.000,00(zero) a fronte di un capitale di euro 39.603,20 (trentanovemilaseicentotré e venti);

a favore:

- "**C.L.A.M. COOPERATIVA ALLEVATORI MOLLUSCHI SOC. COOP.**", con sede in Chioggia (VE) - codice fiscale 00273790279;

contro:

titolo:

- atto giudiziario del Tribunale di Venezia - Sez. Chioggia del giorno 15 marzo 2012 Rep. n. 53/2012;

3) Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Tempio Pausania - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 6 gennaio 2018 al Reg. Gen. n.4828 Reg. Part. n.701, per la somma di euro 51.678,90(cinquantunomilaseicentosestantotto e novanta) a fronte di un capitale di euro 25.839,45(venticinquemilaottocentotrentanove e quarantacinque);

a favore:

- "**AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE**", con sede in Roma, codice fiscale 13756881002, con domicilio ipotecario eletto in Sassari alla via Piandanna n. 10/E;

contro:

titolo:

- altro atto - Agenzia delle entrate - Riscossione in data 5 giugno 2018 Rep. n. 2660/10218;

TITOLI DI PROVENIENZA NEL VENTENNIO

Al ventennio bene oggetto della presente relazione risultava di proprietà di

, per averlo acquistato in forza di atto a ministero Notaio in Olbia dott. Gianfranco Giuliani in data 26 giugno 2000 Rep. n.173568, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania il giorno 7 luglio 2000 Reg. gen. 5198 Reg. Part. 3599.

Si segnala come con atto a ministero Notaio in Olbia dott. Eugenio Castelli in data 14 giugno 2013 Rep. n. 14179 Race. n.42118, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania il giorno 28 giugno 2013 Reg. Gen. 5239 Reg. Part. 3857, il bene oggetto della presente relazione è stato costituito in fondo patrimoniale.



Quesito 14:

Determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restite insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.

VALORE DELL'IMMOBILE

Il criterio di stima adottato è quello del valore di mercato, consistente nel comparare gli immobili da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato. Detto metodo, che consente di prevedere la convertibilità del bene da stimare in moneta, permette così di determinare il "più probabile valore".

Oltre ad una indagine di mercato nella zona si è fatto anche riferimento alle tabelle dell'Osservatorio Immobiliare Italiano che danno per la zona in oggetto un valore che oscilla tra 1300 e 1700 euro per mq di superficie lorda relativamente alle abitazioni in condizioni normali di conservazione, nel caso specifico però trattandosi di un villino dotato anche di impianto fotovoltaico e solare termico, le quotazioni rilevate da indagini di mercato risultano sensibilmente superiori e oscillano per la zona in oggetto tra i 1900 e i 2300 euro per mq di superficie.

Nel caso specifico, tenuto conto delle caratteristiche della zona, della tipologia e dello stato di conservazione nonché dell'età della costruzione, si ritiene di assegnare come valore MASSIMO più probabile quello di Euro 2'100,00 (Euro duemilacento/00) per metro quadrato di superficie lorda per l'appartamento.

e quindi:

mq. 239,46 x 2'100,00 €/mq = € 502'866,00 è il valore di stima dell'appartamento.

Pertanto in cifra tonda € 503'000,00 è il valore stimato per l'appartamento.

FORMAZIONE DEI LOTTI CON CONFINI E DATI CATASTALI:

Si ritiene coerente costituire un unico lotto di vendita costituito dall'abitazione con le sue pertinenze.

In Comune di Olbia, Via Montale N°43, casa di civile abitazione da cielo a terra composta da catastali vani 11,5 (undici virgola cinque) dislocati ai piani seminterrato, terra e primo, con annesso terreno di pertinenza adibito a giardino, confinante con detta via, proprietà immobiliare europea Spa o aventi causa per più lati, salvo altri.

Quanto sopra distinto nel Catasto Fabbricati al Foglio 43, particella 1172, cat.A/3, ZC. 1, cl. 1, vani 11,5 Via Montale n.92 piano S1-T-1 R.C. Euro 801,80

Prezzo di vendita € 503'000,00.



Conclusioni

Tanto riferisce e giudica il C.T.U., a completa evasione del ricevuto incarico e si firma.

ALLEGATI:

1. Documentazione fotografica;
2. Copia verbale di accesso
3. Copia visura catastale;
4. Copia planimetria catastale dell'appartamento;
5. Copia concessione edilizia;
6. Planimetria di progetto concessionata (estratto pratica Comune di Olbia)
7. Copia atto di provenienza del lotto;

Tempio Pausania 28.04.2022

Il C.T.U.
Ing. Gian Paolo SANNA



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

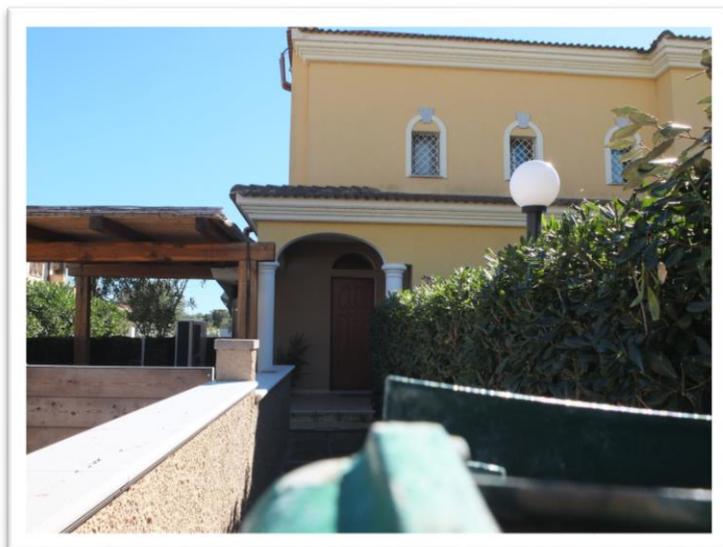


Vista aerea dello stabile (fonte Google Maps)

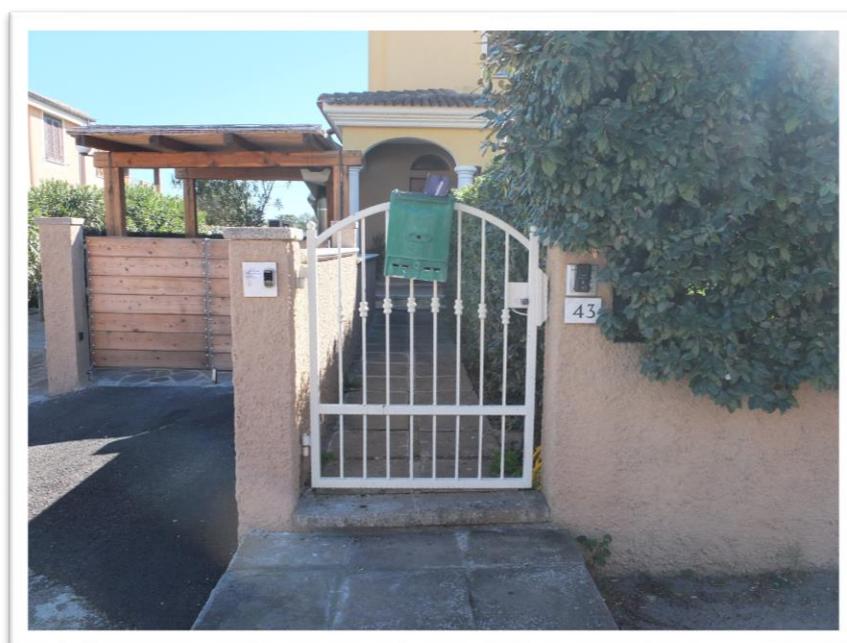


Vista dello stabile dall'esterno su via Montale





Vista dell'ingresso al piano terra



Cancello Ingresso



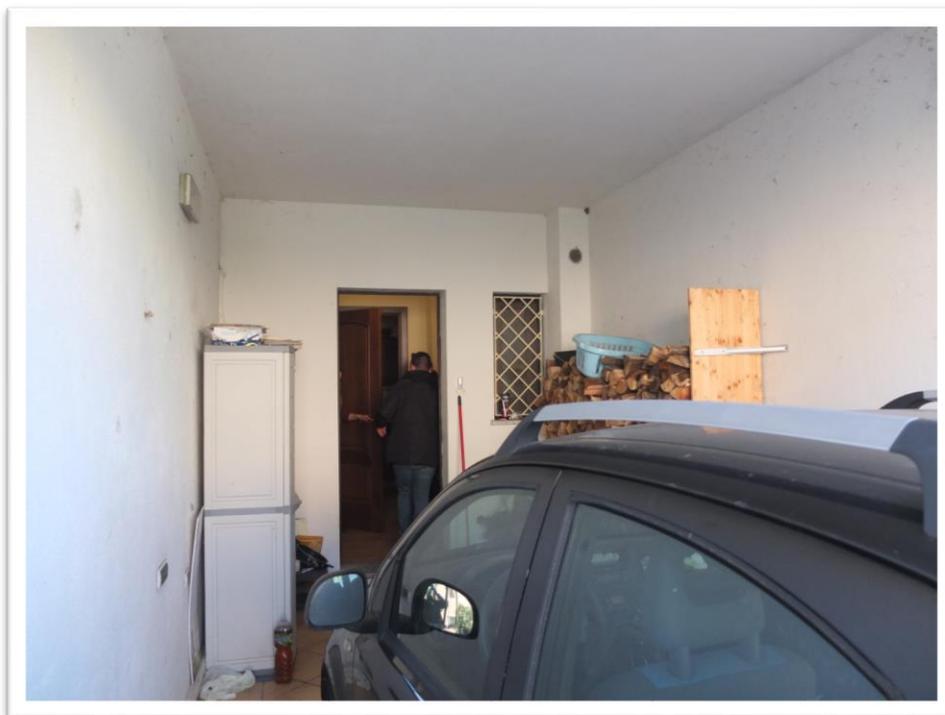


Posto auto coperto al lato

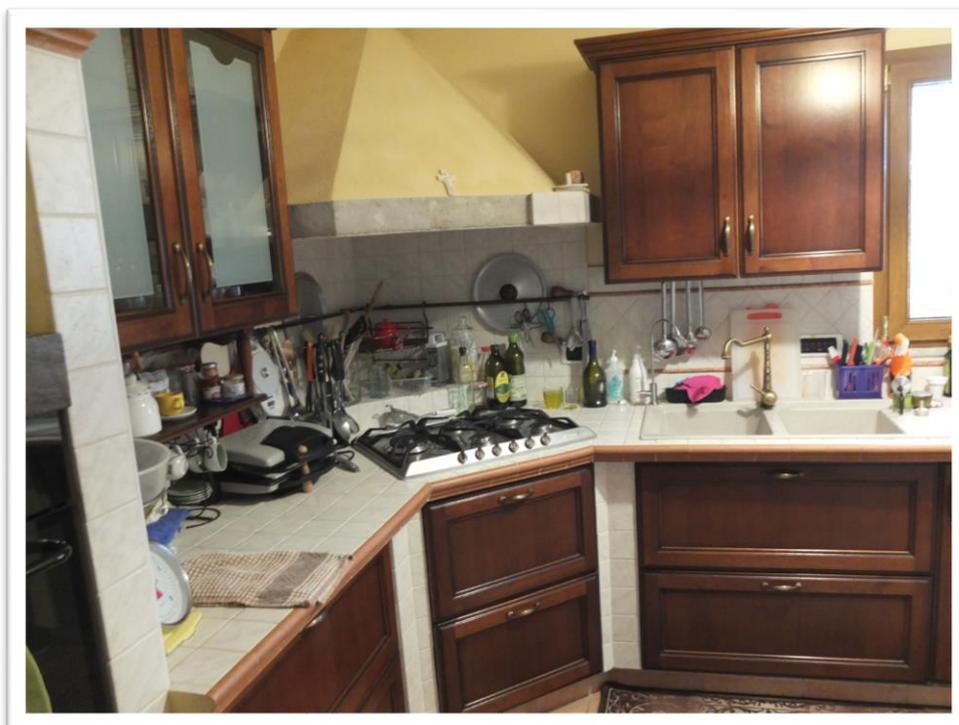


Violetto di accesso laterale





Portico accesso lato vialetto



Cucina



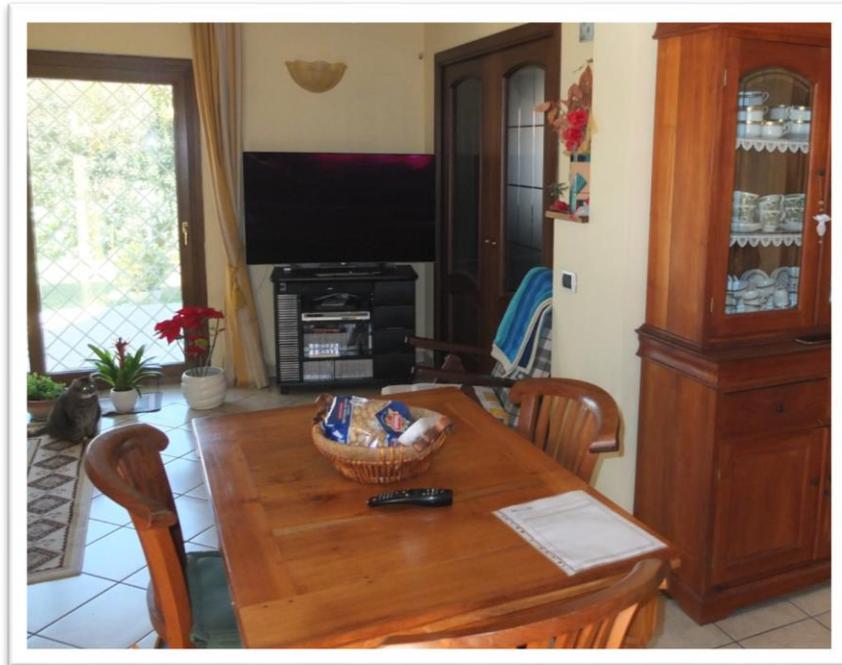


Cucina



Salone



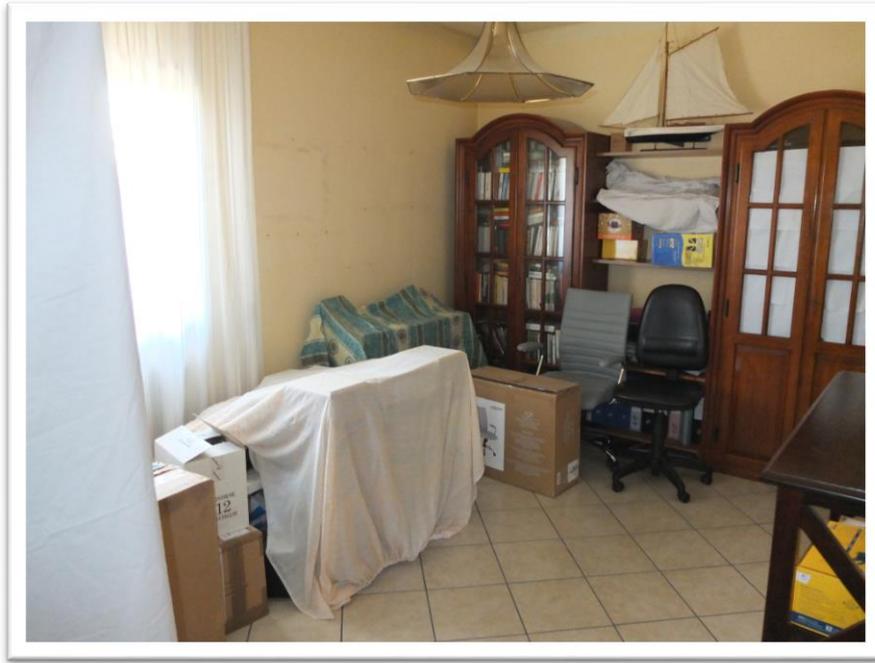


Salone



Salone





Camera/Studio

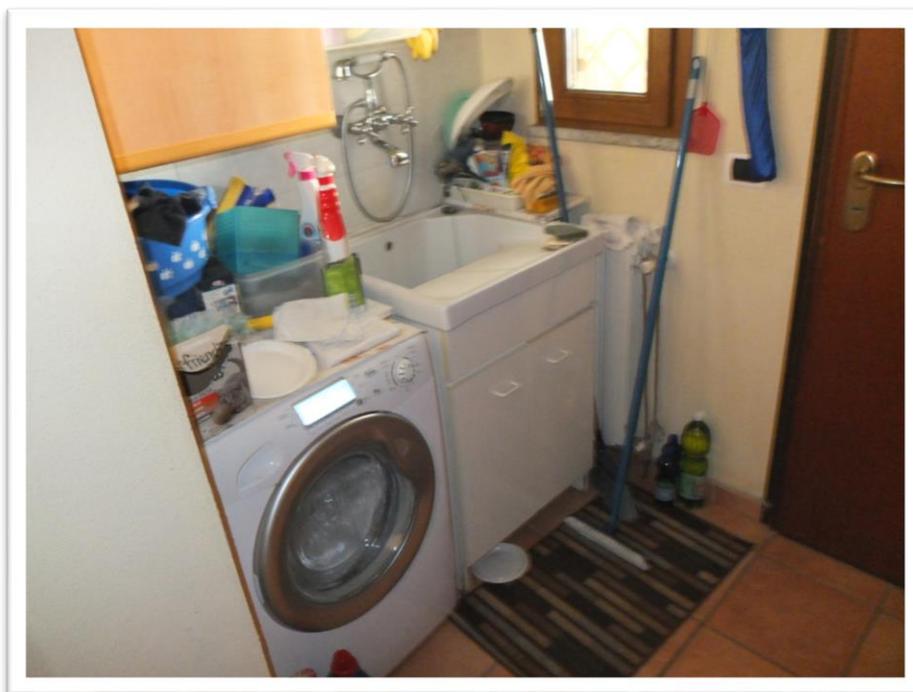


Bagno





Bagno



Ripostiglio/Bagno



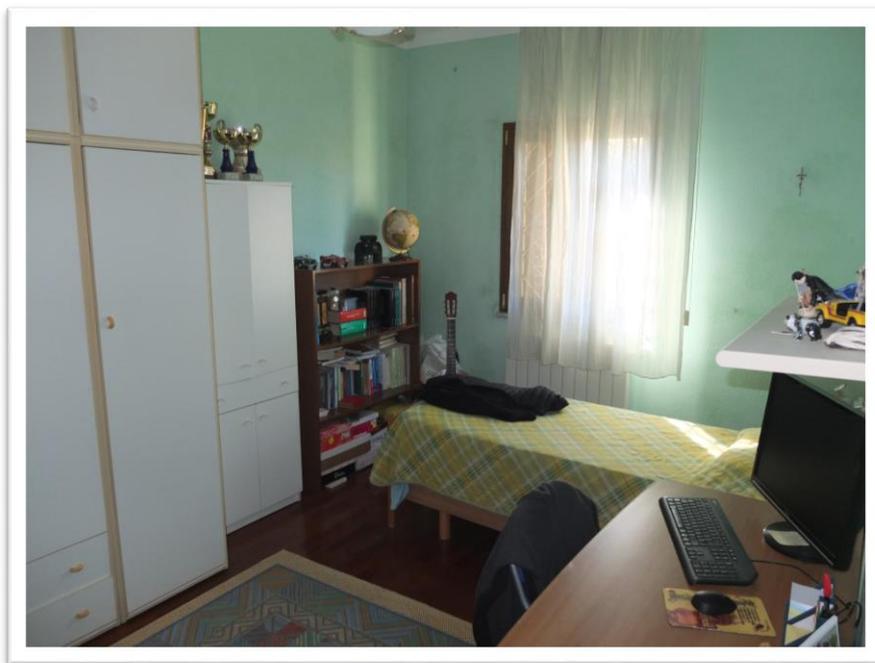


Camera al primo piano



Camera al primo piano



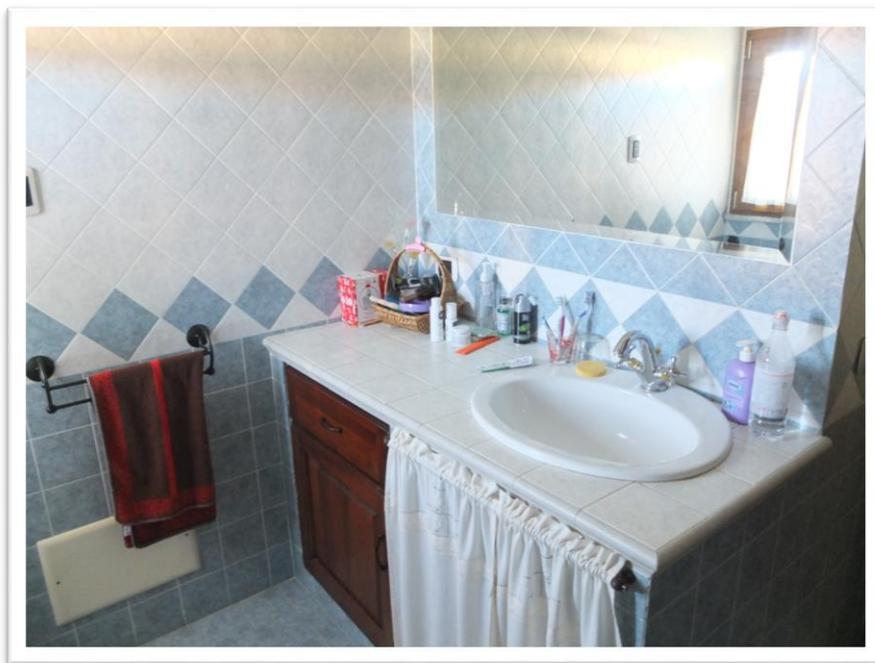


Camera al primo piano

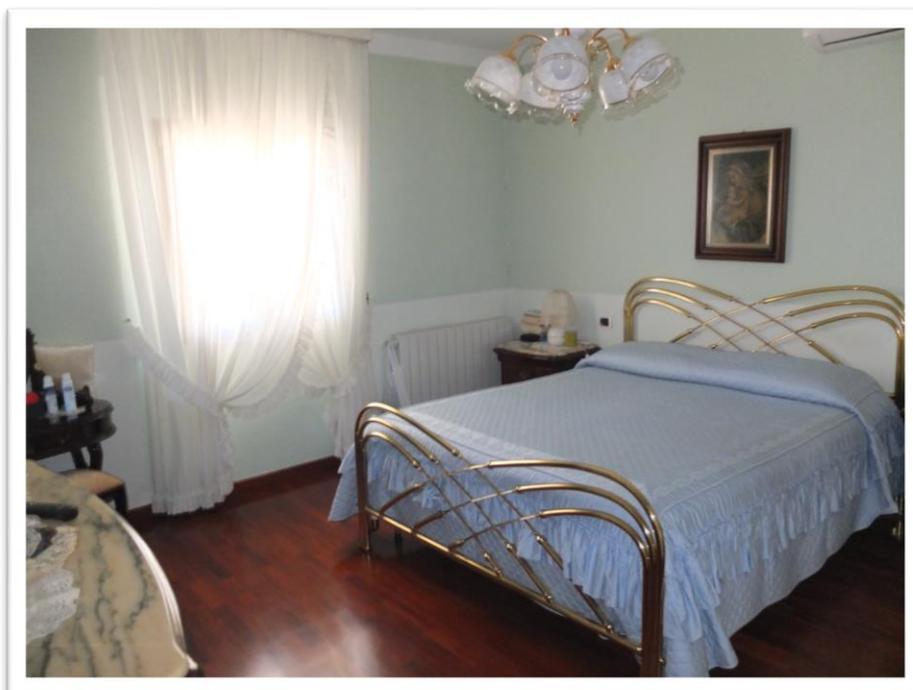


Bagno al primo piano



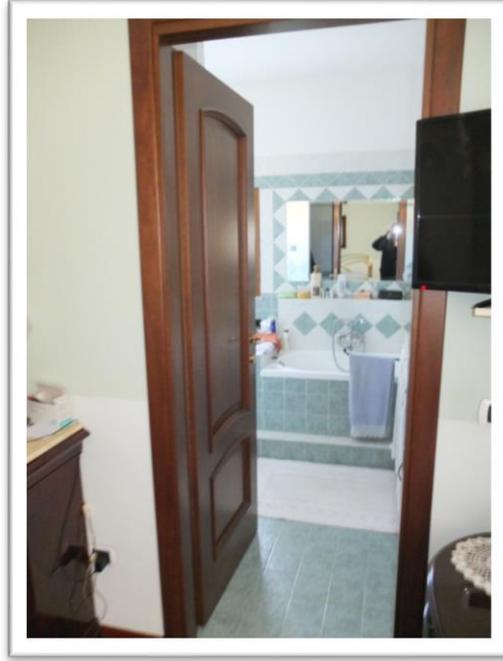


Bagno al primo piano

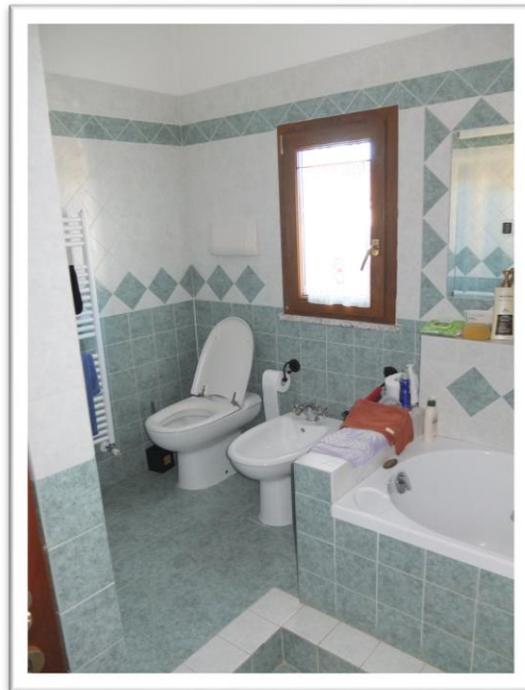


Camera al primo piano





Bagno al primo piano annesso alla camera matrimoniale



Bagno al primo piano annesso alla camera matrimoniale





Scala esterna accesso piano interrato

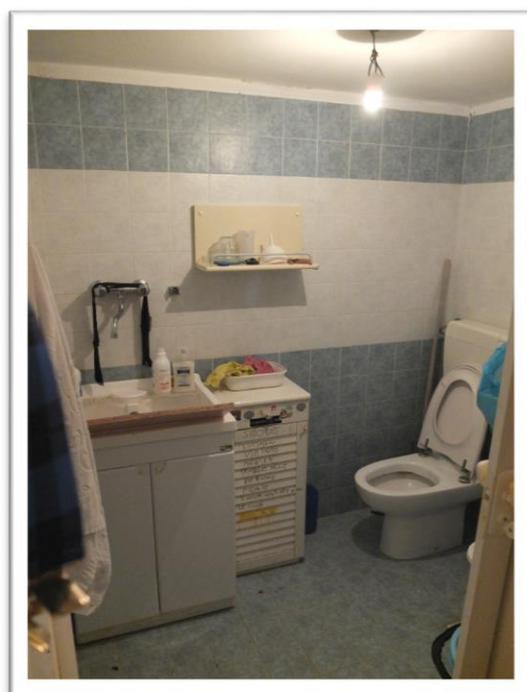


Locale piano interrato



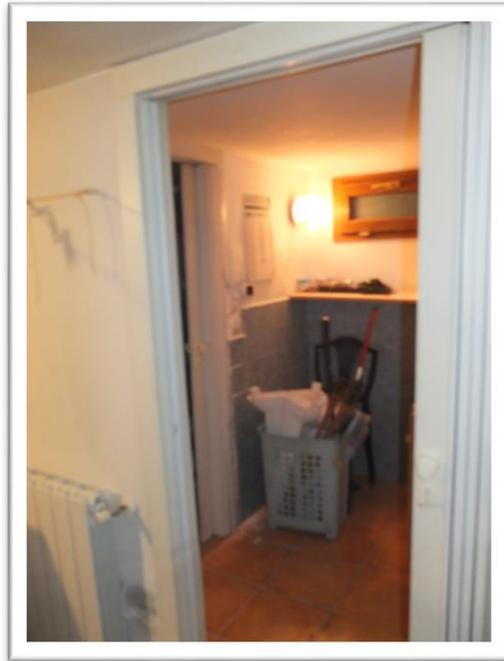


Locale Centrale Termica piano interrato



Bagno al piano interrato





Disimpegno/Ripostiglio piano interrato



Chiller





Vista del giardino



Veranda sul giardino





Veranda sul giardino



ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

CIRCONDARIO DEL TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA - NUORO

Via F.lli 17/21 - 07029 TEMPIO PAUSANIA (OT) - Tel. 079/630505 - 079/634300 FAX 079/631131 - C.F./P. IVA 01092300909

DATI RELATIVI ALL'ESCLUSIVO UTILIZZO DELL'I.V.G.

OCCUPAZIONE

- Debitore residenza Famiglia debitori Terzo con contratto Terzo senza contratto Terzo con documentazione
 Vanta Chiuso abitato Chiuso non abitato Opposizione Propone locazione

NOTE

LA DATA DIVENTA QUOTIDIANAMENTE AL CTU GIAN PAOLO SANNA CI
E' EFFETTUATO ACCESSO NEGLI IMMOBILI SITO IN VIA MONTALTO 43
DISTINTO IN CATASTO AL FOGLIO 45 MAP. 1187 SUB CI FIDETTO
IN ACCORDO LA SIG. SA LUIGIA E IL SIG. [REDACTED] LA SIG.
[REDACTED] NI CAUSA NI OCCUPAZIONE L'IMMOBILE ASSIEME ALLA SPOSA [REDACTED]
A SEGUITO NI UN CONTRATTO NI COCAZIONE IL [REDACTED] SI RISERVA
L. FORNIRE COPIA DEL CONTRATTO ENTRO 5 GIORNI DATA OREFINA
HO INOLTRE INTIMATO LA SIG. [REDACTED] A CANCELLE LE SOGGE
DELL'AFFITTO IN ATTESA NI UNO MANDATO DEL G.E. SI ELEGGE
ALL'EURO FOTOGRAFICO E SI VA ATTO CHE NI PRESENTO' DELL'ACCESSO
NON SIEVALGANO PERI PER PERIOME E/O SO L

Si concludono le operazioni alle ore 15:00

SITUAZIONE IMMOBILE:

- Buone condizioni Diverse condizioni Pessime condizioni
 Chiuso con lucchetti/catenella/verruccia esterna Chiuso con porta semplice Chiuso con porta blindata
 Condominio No Condominio Informativa per il debitore

CONDOMICIO

AMORE

Copia Verbale di accesso



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/09/2021

Data: 23/09/2021 - Ora: 17.46.49 Segue

Visura n.: T326843 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di OLBIA (Codice: G015)
	Provincia di SASSARI
Catasto Fabbricati	Foglio: 43 Particella: 1172

INTESTATO

1	(1) Proprieta' per 1000/1000
---	------------------------------

Unità immobiliare dal 20/11/2020

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		43	1172		1		A/3	1	11,5 vani	Totale: 269 m ² Totale escluse aree scoperte** : 238 m ²	Euro 801,80	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/11/2020 protocollo n. SS0069465 in atti dal 20/11/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 23873.1/2020)
Indirizzo		VIA EUGENIO MONTALE n. 43 piano: S1-T-1;										
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune G015 - Sezione A - Foglio 43 - Particella 1172

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		43	1172		1		A/3	1	11,5 vani	Totale: 269 m ² Totale escluse aree scoperte** : 238 m ²	Euro 801,80	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		, VIA MONTALE n. 92 piano: S1-T-1;										
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)										

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/09/2021

Data: 23/09/2021 - Ora: 17.46.49 Fine

Visura n.: T326843 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 23/06/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		43	1172		1		A/3	1	11,5 vani		Euro 801,80	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/06/2007 protocollo n. SS0212922 in atti dal 23/06/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5158.1/2007)
Indirizzo				, VIA MONTALE n. 92 piano: S1-T-1;								
Annotazioni				classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)								

Situazione dell'unità immobiliare dal 23/06/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		43	1172		1		A/3	1	11,5 vani		Euro 801,80	COSTITUZIONE del 23/06/2006 protocollo n. SS0110207 in atti dal 23/06/2006 COSTITUZIONE (n. 1903.1/2006)
Indirizzo				, VIA MONTALE n. 92 piano: S1-T-1;								
Annotazioni				classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)								

Situazione degli intestati dal 23/06/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 23/06/2006 protocollo n. SS0110207 in atti dal 23/06/2006 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 1903.1/2006)	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Copia Concessione Edilizia

Pratica Edilizia n. 1507-00



COMUNE DI OLBIA
Provincia di Sassari
SETTORE URBANISTICA

CONCESSIONE EDILIZIA N°1507

IL DIRIGENTE

Vista la domanda di concessione in data 10/10/2000
[redacted]
relativa alla costruzione di una casa di civile
abitazione nel lotto distinto in catasto al Foglio 43 Mappale 703;

- Visti i disegni di progetto allegati alla domanda, a firma del Geom. Giuseppe PUGGIONI;
- Vista la relazione-parere dell'Ufficio Tecnico Comunale;
- Visto il parere della Commissione Edilizia Comunale, espresso nella seduta del 29.11.00 verbale n°1507;
- Visto il parere espresso dall'Ufficiale Sanitario in data 19.12.00 alle seguenti prescrizioni;
- Viste le leggi 17-8-1942 n. 1150; 6-8-1967 n. 765 e le successive modificazioni e integrazioni;
- Vista la legge 28-1-1977 n. 10;
- Vista la legge 28-2-1985 n. 47 e successive modificazioni e integrazioni;
- Vista la legge reg. 11-10-1985 n. 23 e successive modificazioni e integrazioni;
- Accertata, sulla base della documentazione in atti, la sussistenza di legittimo titolo ad ottenere il rilascio della concessione da parte del richiedente, fatti salvi i diritti di terzi;
- Preso atto della conformità degli atti progettuali allo strumento urbanistico vigente;

CONCEDE

Al sig. [redacted]

di eseguire i lavori e le opere di cui in narrativa, salvi e riservati i diritti di terzi, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia, di igiene e di polizia locale, in conformità del progetto approvato che si allega come parte integrante e sostanziale della presente concessione, secondo le migliori norme dell'arte, affinché l'opera riesca solida, igienica, decorosa e atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati quanto per il sistema costruttivo adottato.



- 19) La presente concessione è trasferibile ai successori o aventi causa. Essa non incide sulla titolarità della proprietà, o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio, ed è irrevocabile, fatti salvi i casi di decadenza ai sensi della legge 28-1-1977, n. 10 e le sanzioni previste dalla stessa legge e dalla legge 28-2-1985 n. 47 e successive modificazioni e integrazioni e della L.8. 11-10-1985 n. 23;
- 20) Al Comune è riservato il diritto di far eseguire, in qualsiasi momento durante il corso dei lavori, ispezioni e visite di controllo al fine di accertare la rispondenza dei lavori alle previsioni progettuali originarie, ovvero a quelle di eventuali varianti assentite dal Comune mediante appendice alla presente concessione;
- 21) Per tutte le eventualità non previste nel presente elenco di prescrizioni generali, necessariamente limitato, ci si richiama alle disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale e di tutta la normativa in materia di edilizia, igiene e polizia locale vigente alla data del rilascio della presente concessione.
- 22) Le opere di urbanizzazioni primaria mancanti o non previste nei programmi comunali di attuazione per il triennio in corso, possono essere realizzate a cura e spese del concessionario a computo degli oneri di urbanizzazione primaria.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI DA OSSERVARE

L'inizio lavori delle opere autorizzate con Nulla Osta Regionale ex art.7 della Legge n°1497/39 (Ufficio Tutela del Paesaggio), sono subordinati all'accertata esecutività delle stesse da parte del Ministero per i B.A.A.A.S.

Nulla Osta dell'Ufficio Tutela del 03.12.98 prot. 14569, pos. 1321/98

Ai contributi per il rilascio della concessione (Art. 3 legge 28-1-1977 n. 10)
Pos. n. 3148/01

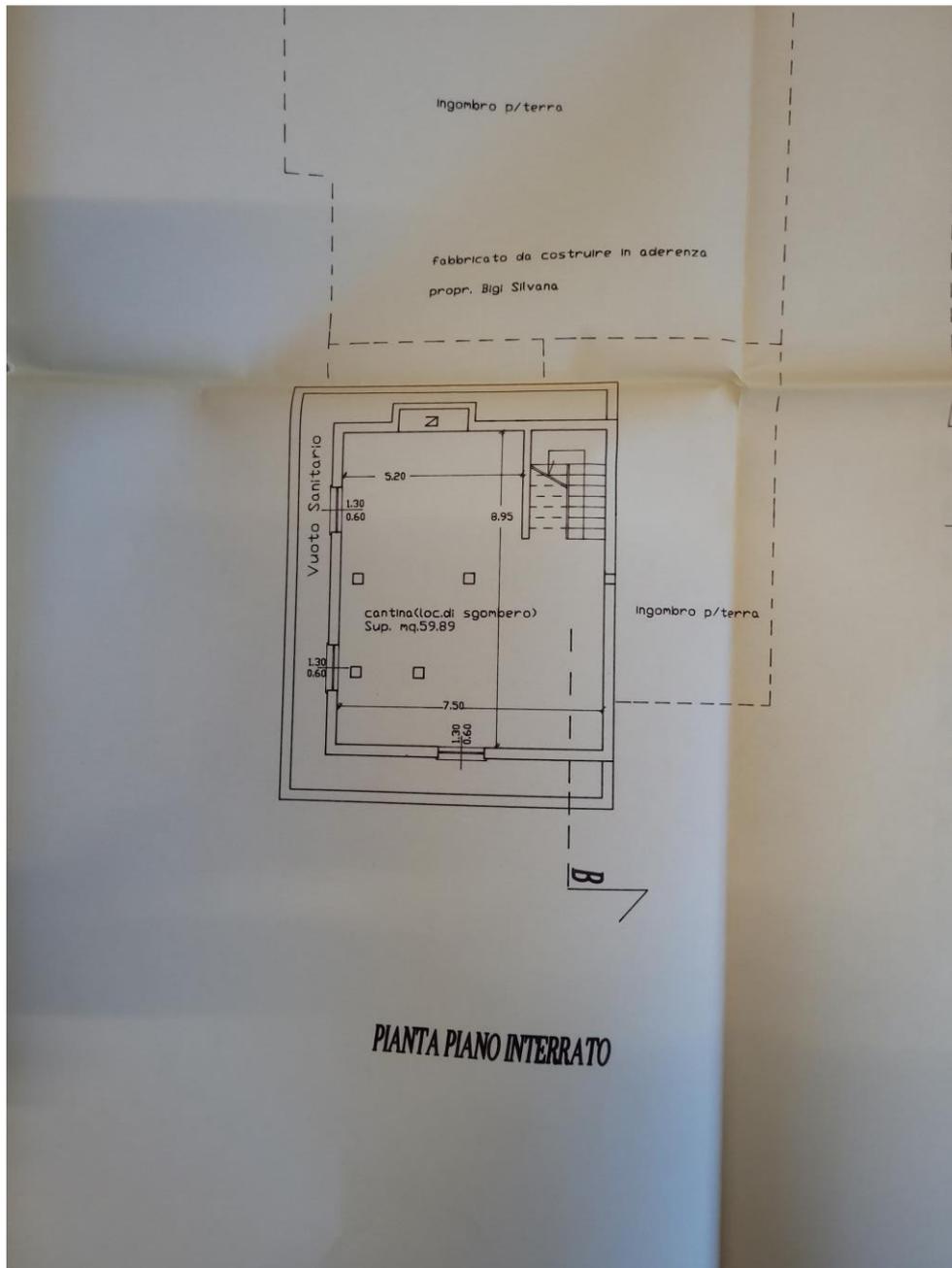
1. **Versamento n° 204 del 16.02.2001 di Lit. 2.664.000**
2. **Polizza n. D1/7064142-04 del 16.02.2001 Lit. 11.349.000**

Dalla Residenza Municipale, li **23 FEB. 2001**

IL DIRIGENTE DEL SETTORE URBANISTICA
Ing. Antonio G. ZANDA

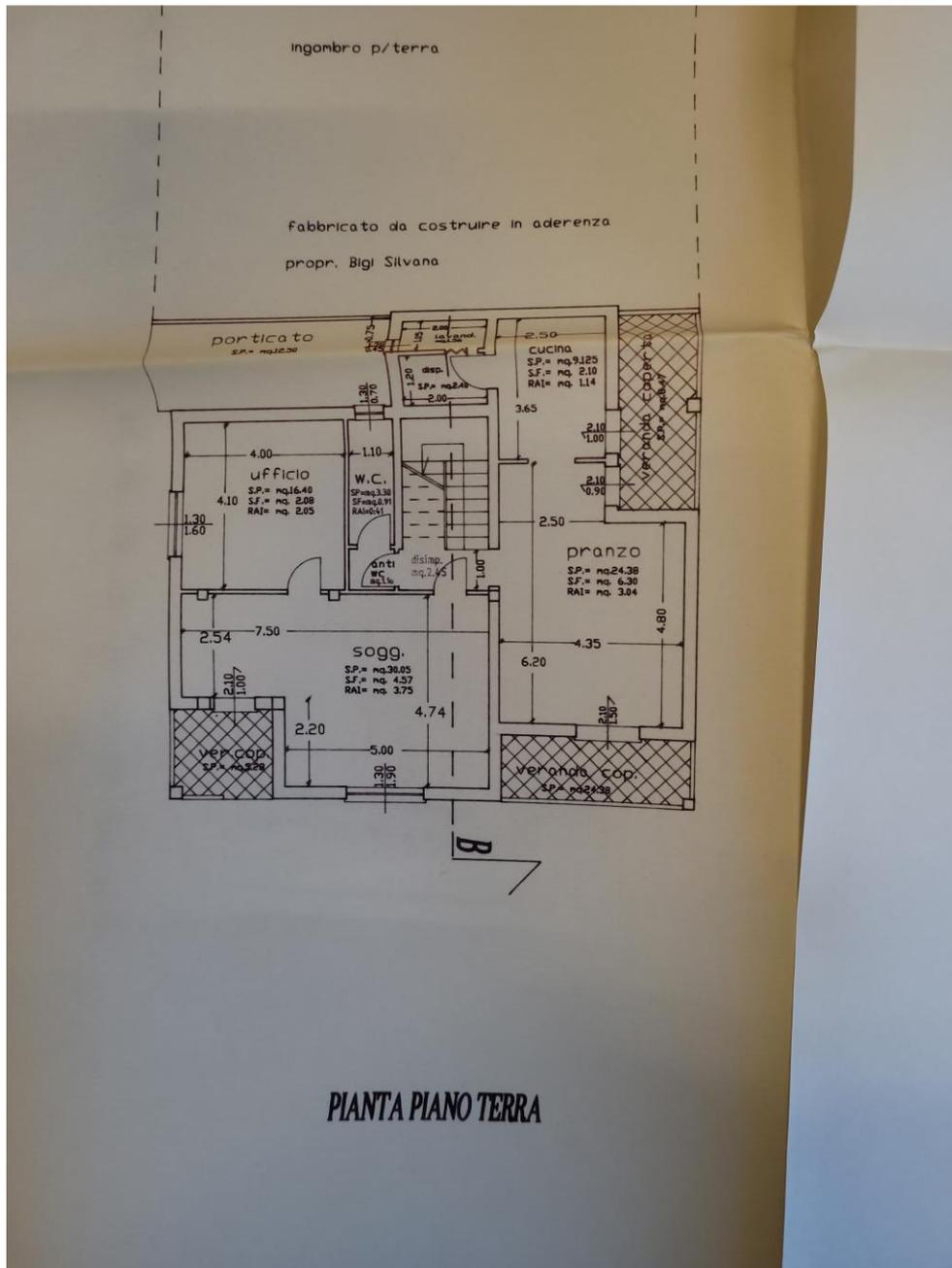


N.B. - Qualora nel corso della realizzazione delle opere o comunque di lavori coevi e successivi vengano in luce documenti e beni culturali soggetti alla tutela della legge 14-1939, n. 1089 e successive modifiche, dovranno essere rispettate le prescrizioni della legge suddetta informandone tempestivamente la competente Soprintendenza Archeologica.



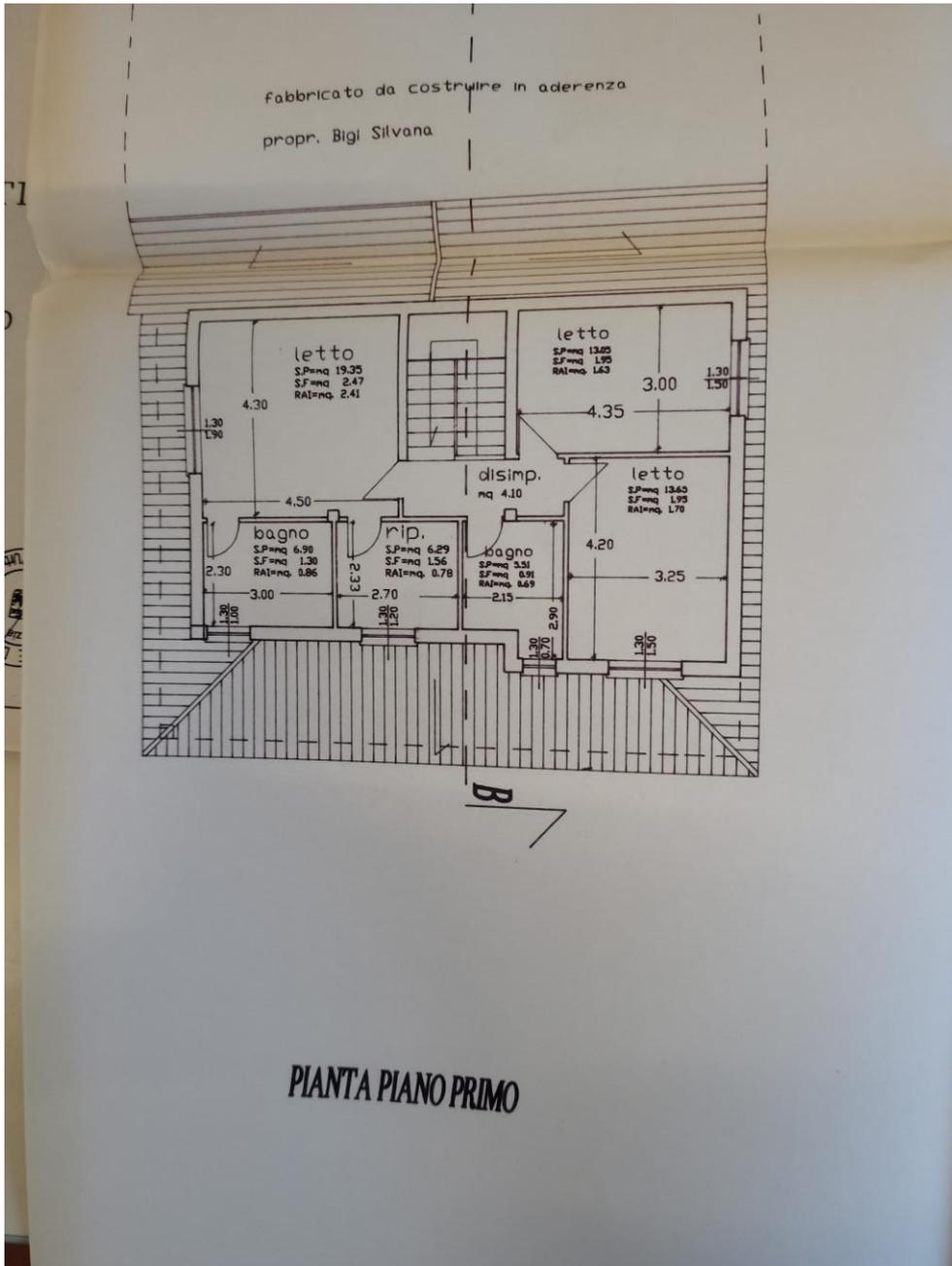
Estratto tavola planimetrica di progetto





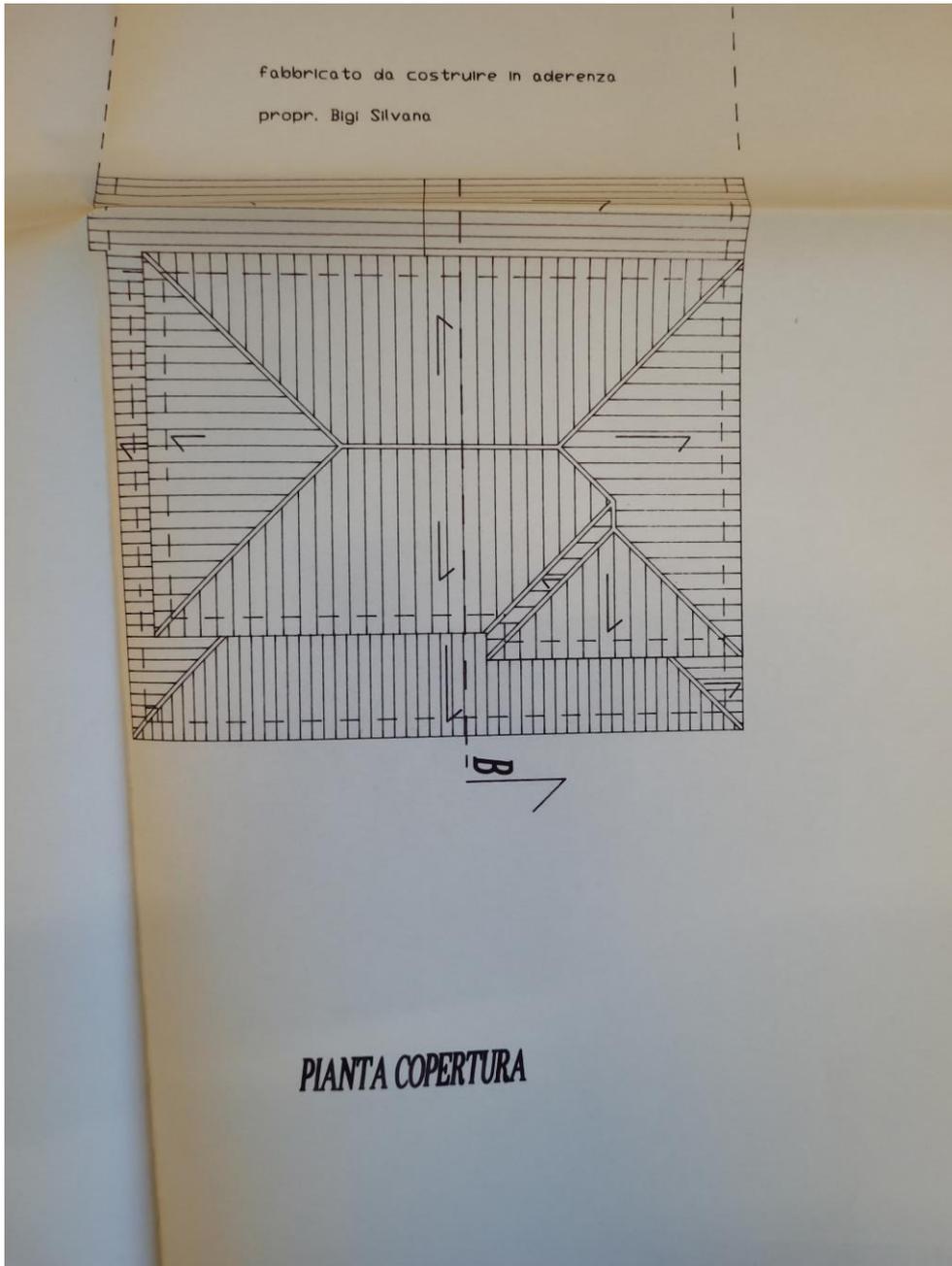
Estratto tavola planimetrica di progetto





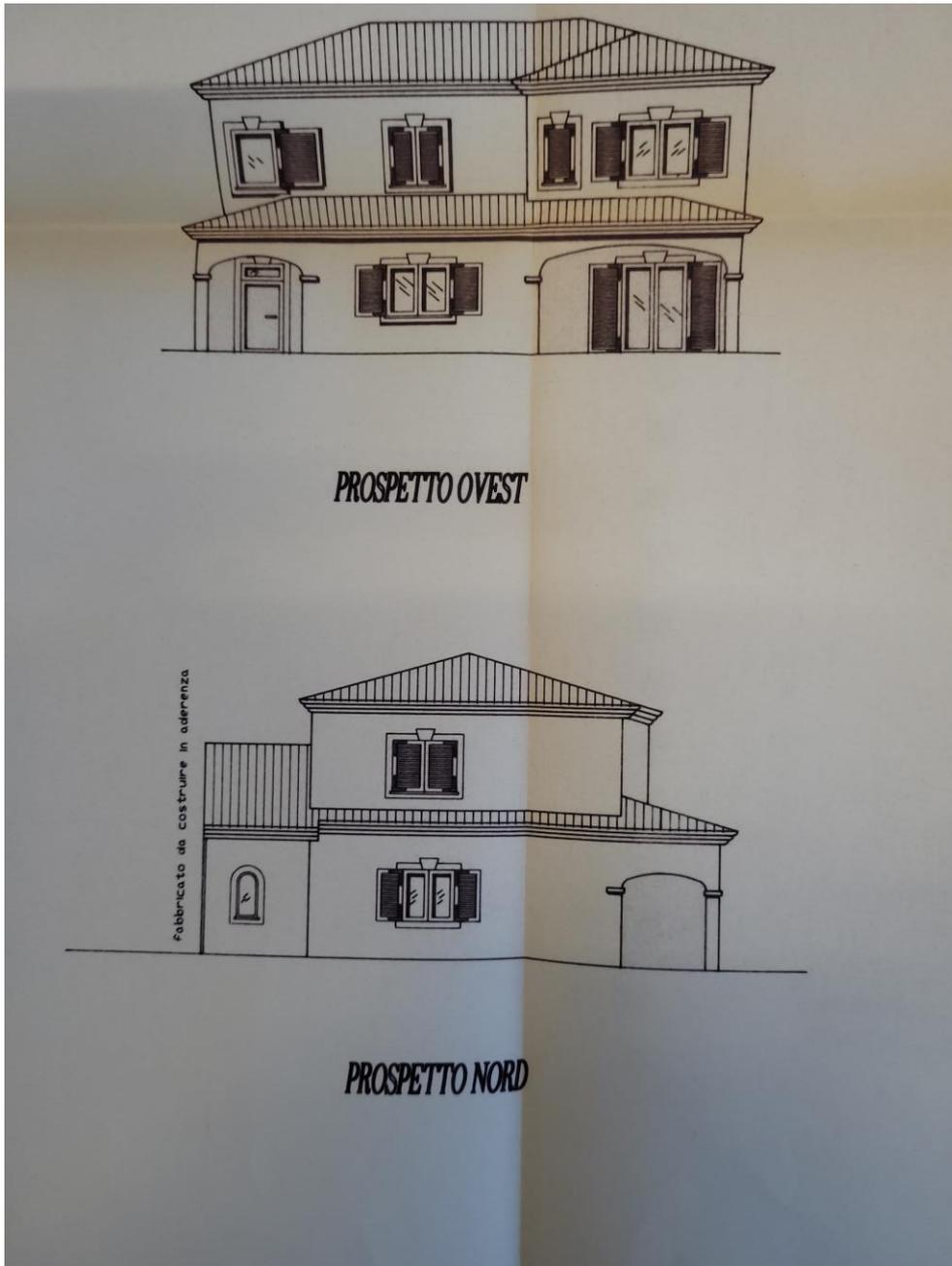
Estratto tavola planimetrica di progetto





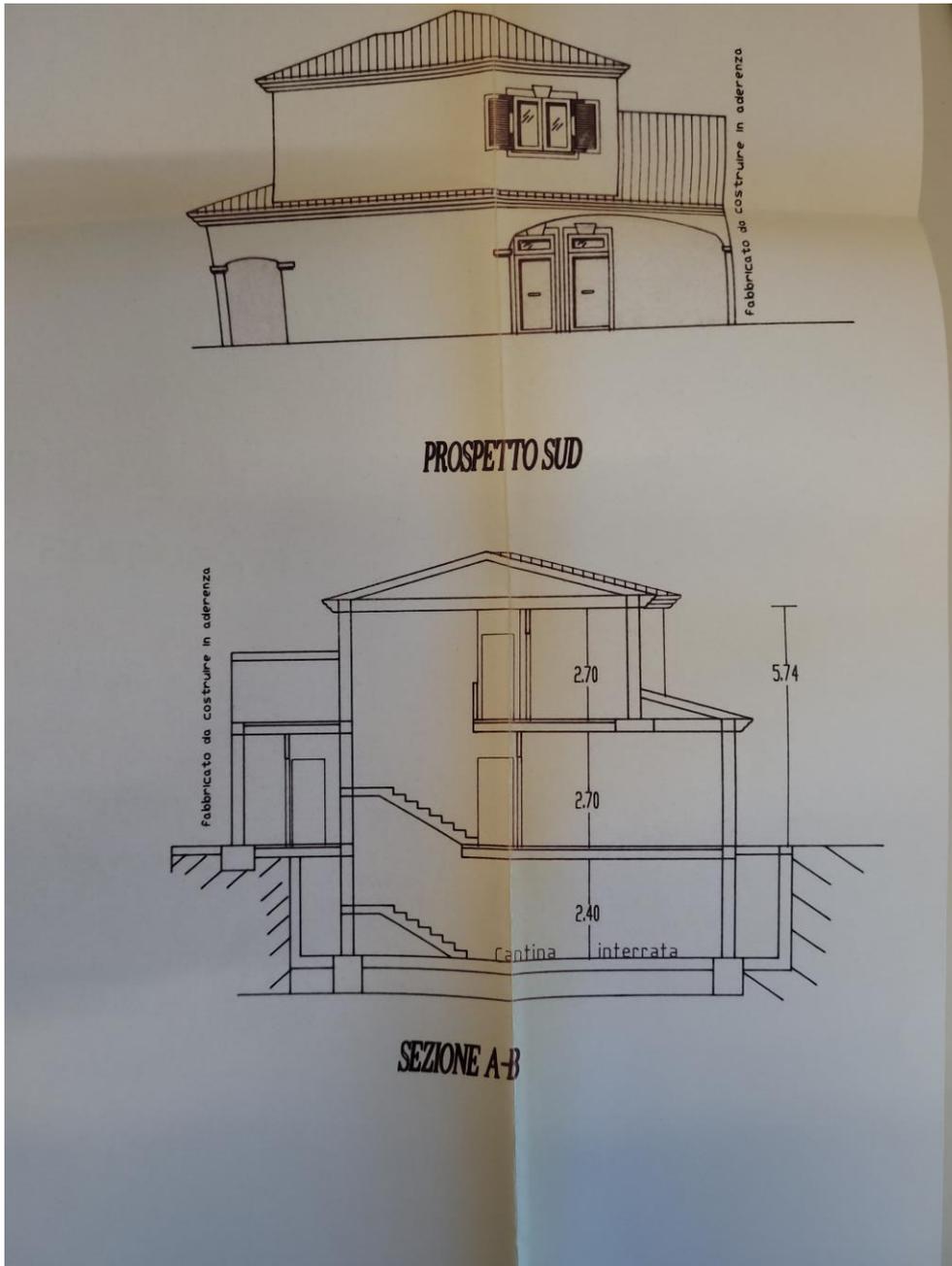
Estratto tavola planimetrica di progetto





Estratto tavola prospetti di progetto





Estratto tavola prospetti e sezione di progetto



[redacted] 1956,
[redacted] ore,
[redacted] imprenditore, sere
codice fiscale BGI RFL 56P12 G015L, che dichiara di essere
coniugato in regime di separazione dei beni.

I componenti suddetti, della cui identità personale, qua-
lifica e poteri io notaio sono certo,

p r e m e s s o :

- che la società "BIG MARKET S.r.l.", con sede in Olbia, ave-
va acquistato con atto sottoposto a condizione sospensiva au-
tenticato nelle firme dal Notaio Maurizio Petroni di Prato in
data 28 dicembre 1988 n. 155610 di rep., reg.to a Prato il 16
gennaio 1989 al n. 207, vol. 3, un vasto appezzamento di ter-
reno in Comune di Olbia, località "Sa Marinedda", della su-
perficie complessiva di metriquadrati 409.055 (quattrocento-
novemilacinquantacinque), riportato nel Catasto Terreni del
Comune di Olbia al foglio 43, mappali:

- 11 (già 11/a) di mq. 290250;
- 226 (già 11/b) di mq. 600;
- 228 (già 11/d) di mq. 11960;
- 229 (già 11/e) di mq. 47680;
- 230 (già 227/b, a sua volta derivato dal mappale 11/c)
di mq. 58565;

- che con atto a del medesimo Notaio del 17 maggio 1991, n.
130890 di rep., reg.to a Prato il 3 giugno 1991 al n. 1005,
vol. 11, si è dato atto dell'avveramento della condizione so-



6, spensiva apposta nel citato rogito di acquisto;

e, - che con atto a rogito notaio Roberto Vacca di Cagliari in

re data 29 giugno 1990, reg.to a Cagliari il 18 luglio 1990 al

n. 5035, la società "BIG MARKET S.r.l." è stata incorporata

a- dalla società "ITALGECO S.r.l.", con sede in Cagliari;

- che con atto a rogito Notaio Carlo Maria De Magistris di I-

glesias in data 22 dicembre 1990, reg.to a Iglesias in data

e- 11 gennaio 1991 al n. 128, la suddetta società "ITALGECO

u- S.r.l." è stata incorporata dalla società "CENTRO COMMERCIALE

in MARCONI S.r.l." con sede in Olbia;

16 - che con successivo atto a rogito Notaio Mirella Palombo di

r- Milano in data 28 dicembre 1992 n. 37375 di rep., reg.to a

su- Milano il giorno 8 gennaio 1993 al n. 000928, la predetta so-

o- cietà "CENTRO COMMERCIALE MARCONI S.r.l.", è stata incorpora-

del ta dall'odierna società venditrice "IMMOBILIAREUROPEA S.p.

A.";

- che con atti a rogito Notaio Gianfranco Giuliani di Olbia

del 24 maggio 1991, rep. nn. 116.394 e 116395, reg.ti a Tem-

pio Pausania il 6.6.1991, rispettivamente ai nn. 1336 e 1337,

e trascritti presso la Conservatoria dei RR.II. di Tempio

Pausania in data 21.6.1991, rispettivamente ai nn. 4670/3477

e 4671/3478, sono state stipulate con il Comune di Olbia due

n. convenzioni di lottizzazione denominate "SA MARINEDDA" e "SA

05, MARINEDDA SUD", interessanti i terreni acquistati con l'atto

so- del Notaio Petroni del 23.12.1988 sopra indicato, convenzioni



integrate con atto a rogito Notaio Gianfranco Giuliani di Olbia del 23 settembre 1996, n. 157221 di rep., rogito a Tempio Pausania il giorno 8 ottobre 1996 al n. 2056, mod. 1°,

tutto quanto sopra premesso,

i componenti convengono e stipulano quanto segue:

- la società "IMMOBILIAREUROPEA S.p.A.", come sopra rappresentata vende al signor [redacted] che acquista, il seguente immobile e precisamente:

- terreno in Comune di Olbia, località "Sa Marinedda", rientrante nella zona C1 residenziale di espansione di detto Comune, della superficie di metriquadrati 475 (quattrocentosettantacinque), confinante con strada di lottizzazione, residua proprietà della società venditrice per più lati, salvo altri.

Quanto sopra figura censito nel Catasto Terreni al foglio 43, mappale 703 (ex 365/a), ha. 0.04.75, RD. f. 285 e RA. f. 143.

Per una più esatta identificazione catastale delle particelle in oggetto, le parti fanno espresso riferimento al frazionamento che trovasi allegato ad altro atto a mio rogito in data odierna, n. 173.567 di rep.

Il terreno suddetto - che ricade nella lottizzazione convenzionata di cui in premessa - viene trasferito con una capacità edificatoria, pari a metri cubi 500 (cinquecento), circa.

Rimane espressamente convenuto tra le parti che l'ecceden-



za di volumetria prevista dalla convenzione di lottizzazione
sopra citata, pari a metricubi 175 (centosettantacinque) ri-
mane nella esclusiva e totale disponibilità della società
venditrice che potrà utilizzarla nella residua sua proprietà
all'interno della lottizzazione.

Art. 2

Ai sensi e per gli effetti della Legge 28 febbraio 1985 n.
47, si allega, sotto la lettera "B" per formare parte inte-
grante del presente atto, copia autentica del certificato,
rilasciato dal Comune di Olbia in data 26 maggio 2000 conte-
nente la indicazione delle prescrizioni urbanistiche relative
a quanto oggetto del presente atto.

La parte alienante espressamente dichiara che non sono in-
tervenute modificazioni agli strumenti urbanistici così come
indicati nel suddetto certificato.

Art. 3

La vendita è effettuata a corpo e non a misura, con tutti, di
quanto venduto, gli annessi e connessi, usi, diritti, azioni
e ragioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

In particolare la vendita è fatta con la servitù passiva,
a favore del contiguo terreno riportato in catasto al foglio
43, mappale 704, di transito carrabile e pedonale, su una
striscia di terreno della larghezza di metri due e cinquanta
che, partendo dalla strada di lottizzazione, dopo aver attra-
versato il parcheggio pubblico in catasto al foglio 43, map-



pale 366, corre lungo tutto il confine con il mappale 367 per giungere al suddetto terreno.

La parte acquirente dichiara espressamente di essere a conoscenza che l'immobile oggetto del presente atto rientra nel comprensorio del "CONSORZIO OLBIAMARE", costituito con atto a rogito Notaio Eugenio Castelli di Olbia in data 20 dicembre 1996, n. 88711 di repertorio, reg.to a Tempio Pausania il 9.1.1997 al n. 68, mod. 1°, la partecipazione al quale è obbligatoria, per i proprietari, loro successori e/o aventi causa, per effetto dell'acquisto di immobili rientranti nel suddetto territorio.

La parte acquirente dichiara altresì di essere edotta che l'immobile oggetto del presente atto è compreso nella lottizzazione denominata "Sa Marinedda", per il quale sono state stipulate con il Comune di Olbia, le convenzioni di lottizzazione, con atti a rogito Notaio Gianfranco Giuliani di Olbia in premessa citati, pertanto, la parte acquirente si impegna ad osservare tutte le norme in essa contenute nonchè ad inserire il presente patto e quelli che precedono in tutti gli atti di ulteriore trasferimento della proprietà.

Art. 4

La Parte venditrice garantisce la legittimazione al presente atto, la piena proprietà di quanto venduto e la sua libertà da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonchè l'inesistenza di diritti di prelazione, legali o contrattuali, van-



tati da terzi, volendo in caso contrario essere tenuta all'e-
vizione come per legge, fatta eccezione per quanto previsto
dalle Convenzioni di Lottizzazione in premessa citate e da
quanto derivante dalla appartenenza al Consorzio.

Art. 5

Le parti dichiarano che il prezzo è stato, di comune accordo
tra esse, convenuto a corpo in Lire 75.000.000 (settantacin-
quemilioni), oltre ad IVA, somma che la Parte venditrice di-
chiara di aver ricevuto prima d'ora dalla Parte acquirente
alla quale rilascia quietanza di saldo.

Regolato in tal modo il prezzo di vendita, la Parte vendi-
trice rinuncia all'ipoteca legale.

Art. 6

Gli effetti della vendita decorrono da oggi.

Art. 7

Ai fini della voltura catastale la parte venditrice precisa
che quanto da lei venduto è a lei pervenuto, in maggior con-
sistenza, in forza degli atti in premessa indicati.

Art. 8

Le spese del presente atto, eccetto l'INVIM, sono a carico
della parte acquirente che richiede l'applicazione dell'impo-
sta di registro, trascrizione e voltura, in misura fissa,
trattandosi di vendita soggetta ad IVA.

Art. 9

I comparanti mi dispensano dalla lettura di quanto allegato



per averne piena ed esatta conoscenza.

Ri-
chiesto, io notaio, ho ricevuto questo atto del quale ho dato
lettura ai componenti che lo hanno approvato; l'atto consta
di due fogli, scritti a macchina da persona di mia fiducia
sotto la mia direzione ed in piccola parte da me notaio a ma-
no, per pagine sette intere e parte della presente fin qui.

F.to:

Gianfranco GIULIANI Notaio



CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

In data 31 ottobre 2019 in Olbia, tra i signori

resi-

di seguito indicato come **Locatore**

in OLBIA, Via Eugenio Montale 43 (ex 92) , identificato a mezzo di Carta Identità n.

di seguito indicato come **Conduttore**,

si premette che:

- l'immobile oggetto del presente contatto è già in possesso e locazione del Conduttore in forza del Contratto di locazione del 30/04/2013 – Registrato in data 6/05/2013 al n.1266, scaduto il 30/04/2017 ed in validità per la seconda scadenza sino al 30/04/2012;
- le parti intendono sottoscrivere un nuovo contratto alle medesime condizioni ma con durata diversa

con la presente scrittura privata, redatta in due originali, convengono quanto segue:

Art. 1 - Individuazione dell'immobile e oggetto del contratto.

Il Locatore concede in locazione al Conduttore, che a tale titolo accetta, per sé e suoi aventi causa, l'**unità immobiliare** sita in Olbia (prov. SS) Via Eugenio Montale n. 43 (ex 92), composta da n. 6 vani oltre cucina e servizi, per una superficie complessiva di circa 180 mq., *non arredata*.

Comunicazione ex art. 8, comma 3, d.l. 11 luglio 1992, n. 333 (convertito dalla legge 8 agosto 1992, n. 359), dati catastali:

Unità immobiliare censita al N.C.E.U. di OLBIA (SS), Sezione: Urbano , Foglio: 43 Particella: 1172 , Categoria A/3 , Rendita Catastale Euro 801,80 , tabella millesimale pari a 1000/1000.

Il Locatore proprietario della suddetta unità immobiliare, dichiara la conformità dell'immobile alle norme edilizie e urbanistiche e la conformità degli impianti alle normative vigenti.

Il Locatore, con riguardo alla Certificazione energetica, consegna al Conduttore attestazione ACE.

Art. 2 - Durata della locazione: disdetta e rinnovazione del contratto.

La locazione ha la durata di anni NOVE con decorrenza dal 1 novembre 2019 e scadenza il 31 ottobre 2028. La locazione si intenderà tacitamente rinnovata, alle medesime condizioni, per altri quattro anni salvo che il Locatore non comunichi al Conduttore disdetta motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata a/r. Alla seconda scadenza del contratto ciascuna delle Parti avrà diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo, comunicandolo con raccomandata a/r alla



controparte almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza. In mancanza di risposta, il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione. In mancanza della suddetta comunicazione di procedura per il rinnovo a nuove condizioni o rinuncia al rinnovo, il contratto si rinnoverà tacitamente per anni 4 (quattro) alle medesime condizioni.

Art. 3 - Recesso del Conduttore.

Il Conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere dal contratto, dandone comunicazione mediante lettera raccomandata a/r al Locatore con preavviso di 6 (sei) mesi.

Art. 4 - Canone e pagamento.

Le Parti pattuiscono il canone annuo in Euro 6.000,00 (sei mila/00), da pagarsi in 12 rate mensili uguali anticipate, ciascuna dell'importo di euro 500,00

(cinquecento/00), entro i primi 5 giorni di ogni mese presso il domicilio del Locatore

Il pagamento del canone non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del Conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato o ritardato pagamento, totale o parziale, del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori, trascorsi i termini di cui all'art. 5 della legge 392/1978, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto ove di importo pari a una mensilità del canone), costituisce in mora il Conduttore, e darà diritto al Locatore di chiedere la risoluzione del contratto, come per legge, oltre al risarcimento degli eventuali danni, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 55 e ss., legge 27 luglio 1978, n. 392.

Art. 5 - Aggiornamento e revisione del canone.

Il canone inizialmente pattuito sarà aggiornato annualmente dall'inizio del secondo anno di locazione nella misura del 75 % della variazione, accertata dall'Istat, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente.

Art. 6 - Deposito cauzionale.

Il Conduttore, a garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, corrisponde al Locatore quale deposito cauzionale la somma, produttiva di interessi legali, riconosciuti al Conduttore al termine del periodo di locazione, di Euro 1.500,00 (Mille cinquecento/00), pari a n. 3 mensilità del canone di locazione determinato tra le Parti.

Art. 7 - Destinazione d'uso.

L'unità immobiliare si concede per uso esclusivo di abitazione del Conduttore e delle persone attualmente con lui conviventi dichiarate qui di seguito:

e ivi residente in Via E.Montale 43 (ex 92);

con divieto di cambio d'uso anche temporaneo e di cessione anche parziale del contratto. Il Conduttore s'impegna a comunicare al Locatore ogni successiva variazione della composizione del nucleo familiare sopra indicato.

Art. 8 – Sublocazione.

Il Conduttore potrà (col consenso scritto del Locatore) sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare. Ove il consenso di cui sopra sia dato, il Conduttore (che dovrà darne adeguata comunicazione al Locatore) si farà carico di ogni obbligo stabilito dall'art.12 d.l. 21 marzo 1978, n. 59 (convertito dalla legge 18 maggio 1978, n. 191) e, in caso di subconduttore o comodatario che sia cittadino extracomunitario, dall'art. 7 del d.lgs. 25 luglio 1998, n. 286.

Art. 9 - Consegna e riconsegna dei locali.

Il Conduttore dichiara:



- a) di aver visitato l'unità immobiliare locatagli e di averla trovata adatta all'uso convenuto, esenti da vizi, adeguata alle sue specifiche esigenze, esonerando il Locatore da ogni e qualsiasi obbligo a effettuare adattamento di sorta;
- b) di prendere l'unità immobiliare in consegna a ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della medesima;
- c) di impegnarsi (art. 1590 c.c.) a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta, fatto sempre salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno.

Art. 10 – Addizioni, migliorie e manutenzioni.

Il Conduttore non può compiere alcun lavoro, addizioni e/o innovazioni e/o miglioramenti e/o trasformazioni sull'unità immobiliare, senza il preventivo consenso scritto del Locatore.

Sono a carico del Conduttore le riparazioni di piccola manutenzione. Restano a carico del Locatore tutti i lavori di straordinaria manutenzione.

Saranno a carico del Conduttore le spese di allacciamento interno di luce, gas, acqua, telefono ecc.

Art. 11 – Responsabilità.

Il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto dei propri familiari, dipendenti o da tutte le persone che egli ha ammesso temporaneamente nell'unità immobiliare.

Art. 12 - Accesso all'immobile.

Le Parti convengono che al Locatore è data facoltà, per motivate ragioni, di visitare o di far visitare i locali affittati con preavviso di qualche giorno. Il Conduttore si impegna a far accedere le maestranze per l'esecuzione di eventuali interventi urgenti o indilazionabili.

Art. 13 - Diritto di prelazione.

Il Conduttore ha diritto di prelazione nella vendita, da esercitarsi secondo gli artt. 38, 39 e 40 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

Art. 14 - Oneri fiscali e di registrazione.

Tutte le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute di quietanza conseguenti,

di esazione fitti, ivi compresi i diritti di banca, sono a carico del Conduttore. Il Locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone notizia al Conduttore, che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà.

Art. 15 - Clausole essenziali e risoluzione.

Le clausole 2 (Durata della locazione. Disdetta e rinnovazione del contratto), 4 (Canone e pagamento), 5 (Aggiornamento e revisione del canone), 6 (Deposito cauzionale), 7 (Destinazione d'uso), 8 (Sublocazione), 9 (Consegna e riconsegna dei locali), 10 (Addizioni e migliorie, manutenzioni), 11 (Responsabilità) hanno carattere essenziale cosicché, per patto espresso, la violazione anche di una soltanto di esse può essere causa di azione di risoluzione del contratto. La vendita dell'unità immobiliare locata non costituisce motivo di risoluzione del contratto. Qualora dovesse intervenire una causa che possa dar diritto al Conduttore di ottenere la risoluzione del contratto per



sopravvenuta inidoneità della cosa locata a servire all'uso convenuto, che non sia imputabile né al Conduttore né al Locatore, quest'ultimo sarà tenuto a restituire solamente la parte di corrispettivo anticipatogli proporzionale al periodo di mancato godimento da parte del Conduttore, escluso ogni altro compenso e ogni risarcimento di danni e previa riconsegna della cosa locata.

Art. 16 – Riservatezza: consenso al trattamento dei dati personali.

Il Locatore e il Conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati anagrafici e personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione secondo le modalità prescritte dal d.lgs. 30 giugno 2003, n. 196.

Art. 17 - Diritto applicabile.

Il presente contratto è regolato dalla legge italiana. Per tutto quanto non espressamente disciplinato dal presente contratto, le Parti fanno espresso rinvio alle disposizioni vigenti del codice civile, della legge 27 luglio 1978, n. 392, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali, in quanto applicabili, nonché (ove presente) al Regolamento

del condominio di cui il Conduttore dichiara di aver preso conoscenza mediante lettura integrale del testo.

Art. 18 – Domicilio.

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il Conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'Ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

Art. 19 - Risoluzione delle controversie.

Tutte le controversie derivanti dal presente contratto o connesse allo stesso, che dovessero insorgere tra le Parti, escluse quelle che comportano l'avvio dei procedimenti per convalida di licenza o di sfratto, saranno devolute a un tentativo di conciliazione presso l'Organismo di mediazione della CCIAA di SASSARI e risolte secondo il regolamento da questa adottato. Nel procedimento avviato le Parti, eventualmente, a loro scelta, potranno essere assistite dalla rispettiva organizzazione sindacale dei Conduttori e associazione della proprietà edilizia.

Letto, approvato, confermato e sottoscritto.

Il Locatore

Il Conduttore

Si dichiara di aver preso esatta visione delle clausole e condizioni di cui sopra, e in particolare delle condizioni di cui agli artt. 2 (Durata della locazione. Disdetta e rinnovazione del contratto), 4 (Ca-



none e pagamento), 5 (Aggiornamento e revisione del canone), 6 (Deposito cauzionale), 7 (Destinazione d'uso), 8 (Sublocazione), 9 (Consegna e riconsegna dei locali), 10 (Addizioni e migliorie, manutenzioni), 11 (Responsabilità), 12 (Accesso all'immobile), 14 (Oneri fiscali e di registrazione), 15 (Clausole essenziali e risoluzione), 16 (Riservatezza - consenso al trattamento dei dati personali), 18 (Domicilio), 19 (Risoluzione delle controversie), le cui clausole – rilette e approvate – vengono dal Conduttore stesso accettate a ogni conseguente effetto, e in particolare ai sensi e agli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c.

Il Locatore

Il Conduttore

